

Årsrapport for 2020

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Exsentra Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	2	9 782 157	9 969 603
Annen driftsinntekt		322 209	63 875
Sum driftsinntekter		<u>10 104 366</u>	<u>10 033 478</u>
Driftskostnader			
Felleskostnader		3 280 397	2 260 462
Avskrivning	4	2 568 351	2 322 751
Annen driftskostnad	3	2 078 693	2 495 838
Sum driftskostnader		<u>7 927 441</u>	<u>7 079 051</u>
Driftsresultat		<u>2 176 925</u>	<u>2 954 427</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	9	9 597 265	10 646 612
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		155 701	258 008
Annen finansinntekt		6 090 792	857 419
Rentekostnad til foretak i samme konsern		60 360	0
Annen finanskostnad		7 023 643	8 426 461
Netto finansposter		<u>8 759 755</u>	<u>3 335 578</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>10 936 680</u>	<u>6 290 005</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	<u>1 164 383</u>	<u>-730 572</u>
Årsresultat		<u>9 772 297</u>	<u>7 020 577</u>
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	11	<u>9 772 297</u>	<u>7 020 577</u>

Exsentra Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember


	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 8	63 662 391	64 984 291
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4	28 200	0
Sum varige driftsmidler		<u>63 690 591</u>	<u>64 984 291</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	5	210 979 866	316 736 628
Lån til foretak i samme konsern	9	0	1 475 152
Investeringer i aksjer og andeler	6	-61 097	-61 097
Sum finansielle anleggsmidler		<u>210 918 769</u>	<u>318 150 683</u>
Sum anleggsmidler		<u>274 609 360</u>	<u>383 134 974</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		213 694	337 444
Andre fordringer	9	14 889 539	13 619 570
Sum fordringer		<u>15 103 233</u>	<u>13 957 014</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>45 010 206</u>	<u>49 620 625</u>
Sum omløpsmidler		<u>60 113 439</u>	<u>63 577 639</u>
Sum eiendeler		<u>334 722 799</u>	<u>446 712 613</u>

Exsentra Eiendom AS

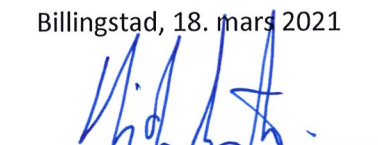
Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	11, 12	30 000 000	618 000
Overkurs	11	135 767 833	61 994 000
Sum innskutt egenkapital		<u>165 767 833</u>	<u>62 612 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	11	<u>-31 049 716</u>	<u>-40 822 013</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>-31 049 716</u>	<u>-40 822 013</u>
Sum egenkapital		<u>134 718 117</u>	<u>21 789 987</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	10	<u>3 556 369</u>	<u>2 391 986</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>3 556 369</u>	<u>2 391 986</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 8	190 419 478	255 243 000
Øvrig langsiktig gjeld		<u>1 279 110</u>	<u>1 339 227</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>191 698 588</u>	<u>256 582 227</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		339 651	2 269 495
Annen kortsiktig gjeld	9	<u>4 410 074</u>	<u>163 678 918</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>4 749 725</u>	<u>165 948 413</u>
Sum gjeld		<u>200 004 682</u>	<u>424 922 626</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>334 722 799</u>	<u>446 712 613</u>


31. desember 2020
Billingstad, 18. mars 2021




Tor Øivind Kirkeng
Styrets leder



Vidar Lyhus
Styrets nestleder



Terje Navjord
Styremedlem



Ronnie Egeland
Styremedlem

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Salgsinntekter

Leieinntekter og andel felleskostnader inntektsføres løpende. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Noter til regnskapet for 2020

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Note 2 - Salgsinntekter

	2020	2019
<i>Pr. virksomhetsområde</i>		
Leieinntekter	7 675 017	7 380 758
Felleskostander	2 107 396	2 588 705
Andre leie- og driftsinntekter	321 953	64 015
	<u>10 104 366</u>	<u>10 033 478</u>
 <i>Geografisk fordeling</i>		
Norge	10 104 366	10 033 478

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i selskapet og det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til styret. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2020
Revisjon	36 150
Andre tjenester	130 695

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Exsentra Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygg og annen fast eiendom	Tilpasning for nye leietakere	Fast bygningsinventar	Web side	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	74 373 274	11 845 798	694 678	0	86 913 750
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	424 285	821 280	29 086	1 274 651
Anskaffelseskost 31.12.	74 373 274	12 270 083	1 515 958	29 086	88 188 401
Akk.avskrivning 31.12.	-19 267 583	-4 906 983	-322 358	-886	-24 497 810
Balanseført pr. 31.12.	55 105 691	7 363 100	1 193 600	28 200	63 690 591
Årets avskrivninger	1 420 400	1 075 185	71 880	886	2 568 351
Økonomisk levetid	50 år	10 år	20 år	3 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	

Note 5 - Datterselskap

Selskap	Ervervet	Kontor	Eierandel	Stemmeandel	Resultat 2020	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
ST Eiendom AS	31-01-2018	Asker	100 %	100 %	4 008 290	14 614 102	96 487 479
Vebjørnsvei 1A AS	17-12-2018	Asker	100 %	100 %	3 488 717	5 557 977	55 208 033
Vebjørnsvei 2 AS	18-09-2019	Asker	100 %	100 %	-1 529 938	2 464 925	11 284 354
Lierstranda Eiendomsutvikling AS	09-09-2020	Oslo	75 %	75 %	2 524 446	62 914 876	48 000 000
Sum					8 491 515	85 551 880	210 979 866

Note 6 - Aksjer og andeler i andre selskaper

Selskap	Eierandel	Bokført verdi	Anskaff.kost
Torvhallen ANS	98,96%	-61 097	13 105

Note 7 - Fordringer og gjeld

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2020	2019
Gjeld som forfaller etter 5 år	148 569 038	200 623 000

Lån har en avdragsprofil på 25 år og med årlige avdrag på kr 8 370 088.

Noter til regnskapet for 2020

Note 8 - Pant og garantier

	2020	2019
<i>Pantsikret gjeld</i>		
Gjeld som er sikret ved pant	190 419 478	255 243 000
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>		
Bokført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	63 662 391	64 984 291
Bokført verdi av aksjer i datterselskaper	96 487 479	250 229 241
Sum	<u>160 149 870</u>	<u>315 213 532</u>

Gjeld er sikret med pant i fast eiendom i selskapet, og i fast eiendom i ST Eiendom AS.

Note 9 - Mellomværende med selskap i samme konsern

	2020	2019
<i>Fordringer</i>		
Lån til foretak i samme konsern	5 223 277	1 475 152
Andre fordringer	61 720	61 720
Tilgode konsernbidrag/utbytte fra datterselskap	9 597 265	9 295 338
Sum	<u>14 882 262</u>	<u>10 832 210</u>
<i>Gjeld</i>		
Gjeld til datterselskap	1 388 178	5 089 586

Noter til regnskapet for 2020

Note 10 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2020	2019
Endring utsatt skatt	1 164 383	-730 572
Utsatt skatt ført direkte i balansen	0	1 472 373
Årets totale skattekostnad	<u>1 164 383</u>	<u>741 801</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	10 936 680	6 290 005
Permanente forskjeller	0	-13
Resultatført konsernbidrag	-9 597 265	-10 646 612
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	-5 644 032	0
Endring i midlertidige forskjeller ført i balansen	<u>1 217 678</u>	<u>981 670</u>
Alminnelig inntekt	-3 086 939	-3 374 950
Anvendt fremførbart underskudd	-6 510 326	0
Mottatt konsernbidrag	<u>9 597 265</u>	<u>1 035 824</u>
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>-2 339 126</u>

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2020	2019
Driftsmidler inkl goodwill	23 020 237	24 222 994
Gevinst- og tapskonto	<u>59 684</u>	<u>74 605</u>
Sum	<u>23 079 921</u>	<u>24 297 599</u>
Akkumulert fremførbart underskudd	<u>-6 914 610</u>	<u>-13 424 936</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>16 165 311</u>	<u>10 872 663</u>
Utsatt skatt/Utsatt skattefordel	3 556 368	2 391 986

Note 11 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	618 000	61 994 000	-40 822 013	21 789 987
Årsresultat	0	0	9 772 297	9 772 297
Gjeldskonvertering	29 382 000	73 773 833	0	103 155 833
Egenkapital 31.12.	<u>30 000 000</u>	<u>135 767 833</u>	<u>-31 049 716</u>	<u>134 718 117</u>

Noter til regnskapet for 2020

Note 12 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 500	412	618 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Pett Kjede og Servicekontor AS	500	33 %	33 %
Conceptor Eiendom AS	500	33 %	33 %
Joh Johansson Eiendom AS	500	33 %	33 %
Sum	1 500	100 %	100 %

Note 13 - Påvirkning av Covid-19

Selskapets virksomhet er i liten grad påvirket av Covid-19. Selskapets styre har ikke satt i verk spesielle tiltak som følge av Covid-19 og Covid-19 påvirker ikke styrets vurdering av forutsetningen om fortsatt drift.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Exsentra Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Exsentra Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings praksis i Norge.

Drammen, 24. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Bjørn Baklid
statsautorisert revisor

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Bjørn Baklid

Oppdragsansvarlig partner

Serienummer: 9578-5997-4-358260

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-03-24 11:04:21Z



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>